

서울대도시권 청년 1인 및 신혼 가구의 소득수준별 주거입지 선택요인

박정연* · 이창효**

Residential Location Choice Factors by Income Level of Young One-person Households and Newlyweds in the Seoul Metropolitan Region

Park, JeongYeon* · Yi, Changhyo**

국문요약 본 연구의 목적은 서울대도시권 거주 청년 1인 가구와 신혼 가구를 소득수준별로 구분하여, 주거입지 선택에 영향을 미치는 입지요인의 집단 간 차이를 확인하는 것이다. 이를 위해, 본 연구에서는 가구의 주거이동 및 입지선택 과정을 분석할 수 있는 방법론으로 조건부 로지스틱 회귀분석 모형을 적용하였고, 실증분석에 활용한 기초 자료는 '2016년 가구통행실태조사'의 표본조사 자료를 활용하였다. 분석결과를 요약하면, 첫째, 청년 1인 가구와 청년 신혼 가구 모두에서 소득수준별 주거입지 선택 영향요인에 차이가 있었다. 둘째, 청년 가구 중 저소득 집단은 가구의 경제적 여건을 고려하는 제한적 합리성에 기초한 주거입지 선택 행태를 나타냈다. 셋째, 소득수준이 유사할 지라도 청년 1인 가구와 신혼 가구 간의 주거입지 선택 요인에 차이를 보였으며, 이는 생애주기 변화에 따른 결과라 할 수 있다. 이와 같은 결과는 서울대도시권 거주 청년 가구의 경제적 여건을 보완해 줄 수 있는 적절한 주거정책 마련, 그리고 연령 또는 소득뿐만 아니라 생애주기 단계의 변화를 반영하는 맞춤형 주거정책에 대한 검토가 필요함을 시사한다.

주제어 청년 가구, 주거입지, 소득수준, 조건부 로지스틱 회귀분석, 서울대도시권

Abstract: The purpose of this study is to examine the differences among the income level groups of young single-person households and newlywed households in factors affecting the choice of residential location in the Seoul metropolitan region. To summarize the results of the analysis, first, there were differences in the factors affecting the choice of residential location by income level in both single-person young households and newlyweds. Second, among young households, the low-income group showed a behavior of choosing a residential location based on bounded rationality considering the economic condition of the household. Third, even though the income level is similar, the difference in the factors for choosing a residential location between single-person young households and newlywed households was confirmed, which is results of the life-cycle changes. These results imply that it is

* 국립한밭대학교 도시공학과 석사과정(주저자: ryan_holiday@naver.com)

** 국립한밭대학교 도시공학과 부교수(교신저자: yich@hanbat.ac.kr)

necessary to prepare appropriate housing policies that can supplement the economic conditions of young households living in the Seoul metropolitan region, and to review customized housing policies that reflect changes in life-cycle stages as well as age or income level.

Key Words: Young Households, Residential Location Choice, Income Level, Conditional Logistic Regression, Seoul Metropolitan Region

1. 연구의 배경 및 목적

우리나라는 2010년에 전국 주택보급률이 100%에 도달하였고 2021년에 105%까지 상승하면서, 총량적 측면에서 주택 부족 문제를 어느 정도 해결하였다. 그러나 주택보급률의 상승에도 불구하고, 국지적으로 주택 가격 상승, 재고량과 공급량 부족, 빈집 증가, 미분양 주택 발생 등 다양한 주택 문제들은 지속적으로 발생하고 있다. 새로운 양상으로 전개되고 있는 주택 관련 문제와 이를 둘러싼 인구·사회·경제적 제반여건의 변화에 대응하여, 소비자의 주거선택과 선호를 반영한 수요 중심의 주거정책에 대한 필요성은 계속해서 언급되었다(최막중·임영진, 2001). 정부 역시 주택을 필요로 하는 계층을 세분화하고 맞춤형으로 지원하는 주거정책을 수립·시행함으로써 이에 대응하고 있다.

주택시장에서 가구의 주거입지 특성과 선택에 관한 연구는 다양한 측면에서 수행되었다. 가구의 주거입지 선택에는 해당 가구가 지닌 사회·경제적 속성과 거주환경 특성이 함께 고려된다(조운성 외, 2018). 가구의 소득수준(김재홍, 2006; Waddell, 2006), 거주환경 관련 어메니티의 잠재적 가치(김재홍, 2006) 등은 가구의 주거입지 선택 기준이 될 뿐만 아니라, 주거입지의 선택 후 해당 가구의 삶의 질에도 영향을 미치게 된다(전명진·강도규, 2016). 또한, 주거입지 선택의 핵심 요인 중 하나인 연령, 가구구성원 수 등의 가구 속성은 생애주기 단계를 구분할 수 있는 변인일 뿐만 아니라, 그에 따른 가구의 주거 소요와도 관련이 있다.

가구는 동일 연령대라 하더라도 가구 속성에 따른 생애주기 단계별로 주거입지를 달리 한다(김진후 외, 2020). 그중에서도 청년 가구는 사회 진출과 경제적

독립, 결혼 및 출산 등과 같은 주요한 생애주기 변화를 경험하는 연령대에 해당한다. 우리나라에서는 저출산·고령화에 따른 청년과 노년 1~2인 가구의 급격한 증가 그리고 소득 증가 대비 주택가격의 급등으로 인해, 청년 가구가 직면한 주거문제에 관심이 높아지고 있다. 또한, 청년 가구는 주택시장의 장래 주요한 수요층이기 때문에, 해당 연령층 가구에 대한 주택 및 주거분야 연구는 중요한 의미를 지닌다. 이와 관련하여, 최근 정부는 청년임대주택과 행복주택 등 청년층의 주거 지원을 위한 맞춤형 정책을 추진하고 있다. 이러한 정책의 실효성 확보를 위해서는 청년 가구의 주거입지 특성과 선택 요인에 대한 실증적인 결과를 파악할 필요가 있다. 그리고 청년 가구의 생애주기 단계, 소득수준 등 사회·경제적 특성에 따라 주거지를 선택함에 있어 영향을 미치는 입지적 요인의 차이를 확인하는 것은 효과적인 맞춤형 주거정책 마련을 위한 기초정보라 할 수 있다.

따라서 본 연구는 서울대도시권에 거주하는 청년 가구를 대상으로, 주거입지 선택에 영향을 미치는 입지 요인에 대하여 분석하고자 한다. 또한, 청년 가구가 경험하는 생애주기 단계 변화를 고려하여, 청년 1인 가구와 신혼 가구, 그리고 소득수준별 청년 가구의 주거입지 선택 요인의 차이를 확인하고자 한다.

2. 선행연구 검토

1) 주거입지 선택 요인

주거입지 선택 관련 전통적 이론인 지대이론은 도심

으로부터의 거리에 따른 통근비용과 임대료 간의 상쇄 관계(trade-offs)에 초점을 맞추어 주거입지 선택 행태와 분포 특성을 설명하고자 하였다. 이를 토대로, 성현곤(2012)은 가구의 주거입지 선택에 대하여 대중교통 접근성과 직주균형의 구조적 관계를 지역·경제적인 특성으로 연계하여 설명해야 한다고 주장하였다. 교통, 교육, 여가, 문화, 자연 등 주거환경 역시 가구의 주거입지 선택에 복합적인 영향을 미치며(김경덕·김병량, 2018; Schirmer et al., 2014), 양호한 주거환경을 갖춘 주거지는 높은 만족도로 인해 추가적인 주거입지 수요를 유발한다.

국내·외 관련 실증연구 사례를 살펴보면, 주거지역의 안전성과 대중교통 접근성이 주거입지 선택의 핵심 요인으로 확인되었다(박원석, 2015; Habib and Miller, 2009). 반면, 서울대도시권 거주 가구들은 주거입지 선택에 있어서 생활편의시설과 자연환경 여건보다는 주택 자체의 질적 수준을 더 중시하는 행태를 보이는 것으로 분석되었다(임창호 외, 2002). 경제적 취약 가구의 경우는 타 계층에 비해 주택가격이 상대적으로 저렴한 지역을 주거입지로 선택한다는 점이 확인되었고, 경제적 불리함으로 인해 선택의 여지가 부족해 주거입지 관련 외부적 입지요인이 취약한 지역에 입지하게 되는 것으로 확인되었다. 또한, 해당 가구의 대중교통에 대한 높은 의존도로 인해 교통여건이 주거입지 선택의 주요 고려사항 중 하나로 확인되었으며, 장거리 통행에 대한 부담으로 인하여 직주 근접의 입지를 선호하였다(조운성 외, 2018).

2) 청년 가구의 주거 및 입지 특성

청년 가구의 경우, 거주지로 선택한 주거입지의 주거환경 수준은 지속적으로 하락하는 것으로 확인되고 있다(김혜영, 2014). 또한, 청년층에게는 이웃 관계, 주변 자연환경 등의 요인을 고려하기 보다는 주택가격을 가장 중요한 주거입지 요인인 것으로 알려지고 있다(이소영 외, 2019). 이는 청년층의 주택 마련을 위해 확보한 자산 규모와 부담 가능한 주거비 수준의 부족으로 인해 안정적인 주거 확보에 어려움이 있는 것으로

이해할 수 있다(정희주·오동훈, 2014; 이현정, 2016). 주거입지 선택에 있어서, 청년층은 대중교통 접근성과 임대료 수준을 편의시설, 주택 품질, 안전 등과 같은 요인보다 중요하게 고려하는 것으로 확인되었다(박미선, 2017). 청년 1인 가구 역시 기본적으로 주택의 시설 및 설비와 대중교통 접근성을 가장 중요한 입지요인으로 여기며, 여가생활 여건은 추가적인 고려사항으로 확인되었다(김영주·곽인경, 2020).

반면, 신혼 가구는 주택시장의 주요 수요층 중 하나로, 대체로 가구의 사회·경제적 특성을 고려하여 주거입지를 선택한다. 신혼 가구는 거주지 인근에 자녀 양육시설의 존재 여부라는 특징적인 주거입지 선택 요인을 갖고 있으며(최령·이준민, 2014), 경제적 여건이 좋지 않은 가구는 공공주택의 잠재적인 수요 대상 중 하나로 할 수 있다(김주원, 2011). 자녀 보육과 함께, 신혼 가구가 필요로 하는 주거 서비스로는 여가 및 운동 관련 서비스가 있으며, 이는 신혼 가구가 삶의 질 확보에 일정 수준이상 관심이 있음을 의미한다(이용민, 2020). 또한, 주거형태 측면에서의 아파트에 대한 높은 선호도(이소영·오명원, 2019), 그리고 저소득 신혼 가구의 도심 인근 및 직주근접 지역에 대한 선호(이백진 외, 2012)가 확인되었다.

이와 같이, 유사한 연령대로 구성된 청년층이라 할 지라도 가구의 생애주기 단계 변화는 주거지에 대한 불만족과 욕구 충족을 위한 주거이동이 발생하게 된다(이정섭, 2011). 또한, 청년 1인 가구와 신혼 가구는 주거입지 선택 시, 기본적인 인구·사회적인 여건 하에 주택 특성, 교통 여건, 자연환경 등의 특성을 고려하나, 경제적 조건에 따라 그 선택이 달라질 수 있다. 그러나 기존에는 1인 가구와 신혼 가구 등 개별 가구유형의 주거이동과 입지 특성에 대한 분석 위주로 연구가 수행되었으며, 청년 가구의 세부 유형을 구분하여 가구 유형 간 주거입지 선택 요인의 차이를 면밀히 비교·검토한 연구는 미흡하다. 뿐만 아니라, 청년 가구의 소득수준 차이 그리고 혼인 여부에 따른 주거입지 선택 차이에 대한 분석 역시 수행될 필요가 있다. 따라서 본 연구는 선행연구 검토 결과를 토대로, 생애주기 단계 변화를 기준으로 1인 가구를 청년 1인 가구와 신

혼 가구, 그리고 해당 가구의 소득수준에 따라 주거입지 선택에 어떠한 세부적인 입지 요인이 작용하고, 그 요인의 차이는 무엇인지에 대해 확인하고자 하였다.

3. 실증분석의 틀 설정

1) 분석 대상 및 모형 설정

(1) 연구 범위 설정

서울대도시권은 다양한 시설의 집중, 지속적인 인구 유입, 그리고 주거공간에서의 다양한 개발과 정비가 이루어지는 지역으로, 통근, 여가, 친교 등 다양한 형태의 도시활동을 영위할 수 있는 대안이 다수 존재하는 지역이다. 또한, 다수 선행연구(임창호 외, 2002; 이재수·원재웅, 2017)에서 서울대도시권 내부에서 활발한 주거이동이 발생한다는 점 역시 확인되어, 우리나라에서 주거이동과 입지 선택 관련 연구에 적합한 도시공간이라 할 수 있다. 이를 토대로, 본 연구에서는 서울특별시, 인천광역시, 경기도를 포함하는 서울대도시권을 연구의 공간적 범위로 설정하였다. 그리고 주거입지 선택에 대한 세부 공간단위와 가구 속성 파악이라는 본 연구에서 요구하는 자료의 구득 가능성을 고려하여 연구의 시간적 범위를 2016년으로 하였다.

(2) 실증분석 모형 설정

청년 1인 가구와 신혼 가구의 소득수준에 따른 주거입지 선택의 영향요인 차이를 확인하기 위해서는 입지 요인별로 주거입지 선택에 미치는 영향력을 도출해야 하며, 이에 적합한 분석 방법론 중 하나가 조건부 로지스틱 회귀분석 모형(conditional logistic regression model)이다. 일반적인 회귀분석 모형은 종속변수와 설명변수 간 연관성 추정에 사용하며, 이를 통해 종속변수와 설명변수 간의 함수 관계를 통계적으로 확인한다. 로지스틱 회귀분석은 종속변수가 범주형 자료인 경우에 적용하며, 종속변수 분류를 위한 확률함수의 형태라는 특성이 있다. 조건부 로지스틱 회귀분석 모형은 McFadden(1973)이 제안한 다항 로지스틱 회귀

분석 모형을 확장한 혼합적 회귀분석 모형으로, 조건부 로지스틱 회귀분석 모형은 대안의 특성 값과 반응변수 간의 관계를 추정하고자 하는 경우에 사용한다. 본 연구에서 활용한 조건부 로지스틱 회귀분석 모형은 분석 대상 가구가 제반 여건을 고려하여 여러 대안 입지를 검토한 후 최종적으로 선택한 주거입지와 선택하지 않은 대안 주거입지들 간의 차이를 확인한다는 점에서 최적의 분석모형이라 할 수 있다. 즉, 여러 대안 중 가장 큰 효용을 갖는 대안을 선택할 확률을 보여준다는 점에서 일반적인 로지스틱 회귀분석 모형과 차이가 있다. 조건부 로지스틱 회귀분석 모형의 기본적인 형태는 다음의 수식과 같이 표현할 수 있다.

$$P(Y_i=m|x_i) = \frac{\exp(x_{im}\beta)}{\sum_{j=1}^j \exp(x_{ij}\beta)} \quad (1)$$

단, i : 관측치

m : 대안

j : 설명변수

실증분석 모형 적용을 위한 연구의 대상 모집단은 서울대도시권에 거주하는 청년 가구이다. 경제활동을 하는 사회 초년생과 혼인 여부를 기준으로 청년 1인 가구와 청년 신혼 가구를 최종 분석 대상으로 설정하였으며, 분석자료 구축을 위한 기준은 경제활동에 종사한 기간 5년 이내, 가구주 연령 20~34세, 그리고 가구주와 가구원 간 관계이다.

청년을 정의하는 연령 기준은 다양하나, 본 연구에서는 통계청에서의 청년층 구분 기준인 20~34세를 반영하였다. 또한, 청년 1인 가구와 신혼 가구 집단을 소득수준에 따라 구분하기 위해, 국민임대주택 소득 기준인 도시근로자 가구 월평균 소득 70%(2016년 가구원 1~2인 경우, 평균 2,154,886원)와 청년층 월평균 소득인 약 431만원(통계청, 2015)을 고려하여, 200만원 이하의 그룹을 저소득, 500만원 이상을 고소득, 그 이외의 그룹을 중간소득으로 구분하였다.

전통적인 도시경제학적 관점은 가구의 주거이동과 입지 선택 시에는 최종적으로 선택한 주거지 외에도 다수의 대안 주거의 장소효용(place utility)을 상호 비

교하여 검토하는 것을 전제한다. 본 연구에서는 이러한 가구의 주거입지 선택 행태에서의 특징을 반영하기 위해, 실증분석 모형 구축 단계에서 다음과 같은 기준으로 가상의 미선택 대안에 대한 정보를 추가 구축하였다. 예를 들어, 서울의 특정 행정동을 최종 주거입지로 선택한 가구는 서울뿐만 아니라 서울 이외 지역의 주거입지 대안을 검토할 수 있으며, 이와 반대의 경우도 발생할 수 있다. 따라서 분석대상 가구별 가상의 미선택 주거입지 대안을 서울대도시권에 포함된 모든 행정동 중 10개를 무작위 추출하여 분석자료를 구축하였다.¹⁾

2) 분석자료 구축 및 변수 설정

연구에서 활용한 기초자료는 ‘2016년 가구통행실태 조사’의 표본조사 자료이다. 2016년을 기준으로 서울대도시권에 거주하는 청년 가구인 62,558가구이며, 청년 1인 가구와 신혼 가구에 대한 2016년 가구통행실태 조사 자료의 표본수는 각각 55,057가구²⁾와 신혼 가구 7,501가구이다. 이를 청년 1인 가구와 신혼 가구로 구분하고 소득수준별로 세분하여, 총 6가지 유형의 집단으로 구분한 실증분석 자료를 구축하였다.

조건부 로지스틱 회귀분석 모형을 적용하기 위한 실증분석의 종속변수는 분석대상 청년 1인 가구와 신혼 가구가 실제로 선택한 현재의 주거입지 대안 1개, 그

리고 그 과정에서 검토했을 것으로 가정한 가상의 미선택 주거입지 대안 10개를 이산적으로 구분한 정보이다. 그리고 설명변수는 앞서 검토한 주거입지 선택 및 청년층 거주 특성 관련 선행연구를 고려하여, 주택 특성, 인구경제 특성, 주변환경 특성, 교통 특성 등에 속하는 입지요인들로 구성하였다.

주택 특성 측면에서, 아파트 비율은 행정동 내 전체 주택 중 아파트가 차지하는 비율로 산정하였으며, 아파트에 대한 선호와 양질의 주택을 중시하는 신혼 가구의 특성(이소영·오명원, 2019)을 확인하기 위한 변수이다. 전세 실거래가는 주거입지 선택에 주거비 부담이 미칠 수 있는 영향(이현정, 2016)을 반영하기 위한 변수이며, 단위면적 당 아파트 전세 실거래가로 산출하였다.

인구경제 특성 항목 중, 청년층 비율은 청년 1인 가구와 신혼 가구의 동일 연령대 인구가 해당 행정동에 어느 정도의 비율로 분포하는지를 의미하는 변수이다. 이는 지역별로 가구유형의 공간 분포에 차이가 있으며(권세연·박환용, 2014), 유사한 인구·사회·경제적 계층의 주거지가 특정 지역에 집중하는 현상(de Palma et al., 2007)을 고려하기 위해 설명변수로 설정하였다. 직주비 변수는 행정동별 총 취업자 수 대비 종사자 수로 연산하였으며, 이는 청년층이 선호하는 주거입지 특성 중 하나인 통근·학 거리나 시간의 절감(김영주·곽인경, 2020) 그리고 소득수준별 직주근접 효과의 차

〈표 1〉 변수 설정 및 분석자료 구축 개요

변수		산출 방법	단위	자료 출처(년도)	
종속변수	주거입지 선택 여부	선택 대안(1), 미선택 대안(0)	-	가구통행실태조사(2016)	
설명 변수	주택특성	아파트 비율	아파트 수 ÷ 총 주택 수	%	주택총조사(2016)
		전세 실거래가	단위면적 당 아파트 평균 전세 실거래가	백만/㎡	실거래가 공개시스템(2016)
	인구경제 특성	청년층 비율	청년층 인구수 ÷ 총 인구 수	%	인구총조사(2016)
		직주비	총 종사자 수 ÷ 총 취업자 수	-	사업체조사(2016) 인구총조사(2016)
	주변환경 특성	대학 소재지	있음(1), 없음(0)	-	KTDB(2016)
		공원	행정동별 공원 개수	개	공공데이터포털(2016)
	교통특성	지하철 이용성	지하철 역 반경 500m 범위 면적 비율	%	KTDB(2016) 통계지리정보서비스(2016)
		버스 이용성	버스 정류장 반경 200m 범위 면적 비율	%	

이(이소영·오명원, 2019)를 확인하기 위한 입지요인이다.

주변환경 특성 항목에서, 대학 소재지는 행정동 내부에 대학이 입지해 있는지 여부의 더미변수로, 대학 교육과 청년 가구의 주거입지간 관계(김경덕·김병량, 2018)를 검토하기 위해 분석에 포함하였다. 공원 변수는 행정동 내부에 위치한 공원 개수로 산출하였으며, 이는 경제적 수준에 따라 공원 접근성에 차이가 있고 공원이 주거환경과 삶의 질을 향상시킬 수 있는 요인(임유라 외, 2009)임을 확인하기 위한 설명변수이다.

지하철 이용성과 버스 이용성은 각각 지하철 역과 버스 정류장으로부터 500m, 200m 반경의 도보 가능 범위에 포함되는 면적이 전체 행정동 면적에서 차지하는 비율로 산출하였고, 이는 높은 대중교통 이용성이 주거만족도 및 주거입지 선택에 미치는 영향(박미선, 2017)을 확인하기 위한 변수이다.

4. 분석 결과 및 해석

1) 기초통계량 분석

분석 대상 가구에 대한 기초통계량 분석 결과는 <표 2>와 같다. 청년 1인 가구는 저소득 집단 1,159가구, 중간소득 집단 5,485가구, 고소득 집단 857가구로 분류되었다. 주택 특성 중, 아파트 비율은 평균 51.45%, 59.97%, 65.92%의 순으로 소득수준이 낮을수록 아파트가 차지하는 비율이 낮아, 가구 소득수준이 높은 경우 아파트 형태의 주택을 선호하는 것으로 나타났다. 실거래가는 고소득 집단에서 평균 3.45(백만원/㎡)로 가장 높았다. 이는 예상 가능한 결과로, 상대적으로 높은 실거래가 지역에 고소득 집단 청년 1인 가구 역시 거주함을 의미한다.

인구경제 특성 측면에서, 청년층 비율은 소득수준별 평균 값은 각각 24.51%, 23.19%, 22.15%였다. 이는 소득이 적을수록 동일 연령대와 더 유사한 거주공간 선택이 이루어지는 것임을 추정할 수 있는 결과이다. 직주비는 모든 집단에서 대략 0.80 수준을 보였으며,

종사자가 집중한 상업·업무·산업지역보다는 주거 중심의 지역을 더 많이 선택하는 것으로 판단된다.

주변환경 특성 중, 대학 소재지는 고소득 집단의 평균 값이 0.18로 다른 집단보다 다소 큰 값이 도출되었다. 그리고 5.99개, 6.41개, 6.63개로 공원의 개수가 소득수준에 따라 증가하는 것은 고소득 집단의 환경적 쾌적성에 대한 선호에 의한 결과로 설명할 수 있다.

교통 특성의 경우, 지하철 이용성에서 중간소득과 고소득 집단에서 각각 20.62%, 20.85%로 집단 간 차이가 작은 반면, 저소득 집단은 19.02%로 상대적으로 낮았다. 버스 이용성 역시 고소득 집단에서 37.19%로 가장 높았다.

청년 신혼 가구의 소득수준 집단별 표본 수는 저소득, 중간소득, 고소득 집단 각각 1,272가구, 5,052가구, 1,177가구이다. 주택 특성 측면에서, 청년 신혼 가구의 아파트 비율 평균 값은 저소득 집단 58.97%, 중간소득 집단 63.83%, 고소득 집단 62.28%로 중간소득 가구에서 가장 높았으며, 저소득 가구에서 가장 낮았다. 청년 1인 가구와 차이점으로는 고소득 집단의 경우에 상대적으로 낮은 값을 보인다는 점인데, 이는 가구형태 변화에 따라 선택 가능한 주택유형의 차이로 이해된다. 전세 실거래가는 고소득 가구 거주지역이 3.03(백만원/㎡)으로 가장 높았으며, 중간소득, 저소득 집단의 순서를 보였다.

인구경제 특성 항목들 중, 청년층 비율의 경우는 고소득 집단에서 22.89%로 가장 높았으나 다른 집단과의 차이는 크지 않았다. 직주비는 저소득 가구 1.22, 중간소득 가구 1.23, 고소득 가구 1.20으로, 청년 1인 가구보다 높은 양상을 보였다.

주변환경 특성에서, 대학 소재 여부는 소득수준에 따라 각각 0.16, 0.15, 0.19을 나타냈고 고소득 집단에서 가장 높았다. 공원 개수는 저소득 집단이 6.94로 가장 높았으며, 고소득, 중간소득의 순서로, 청년 1인 가구에서와는 차이가 있었다.

교통 특성 측면에서, 지하철 이용성은 저소득 1.89%, 중간소득 9.53%, 고소득 9.83%를 나타냈으나, 청년 1인 가구에서의 20% 수준과는 큰 차이를 보였다. 이는 역세권 범위에 존재하는 주택의 형태와 면

〈표 2〉 기초통계량 분석 결과

분류	변수명	저소득				중간소득				고소득			
		Min	Max	Ave.	SD	Min	Max	Ave.	SD	Min	Max	Ave.	SD
청년 1인 가구	표본수	1,159				5,485				857			
	아파트 비율	0.00	100.00	51.45	28.72	0.00	100.00	59.97	29.66	0.00	100.00	65.92	28.04
	실거레가	0.00	8.29	3.02	1.74	0.00	11.41	3.24	1.81	0.00	10.10	3.45	2.01
	청년층 비율	12.31	50.58	24.51	5.94	10.82	62.49	23.19	5.71	12.04	45.08	22.15	4.54
	직주비	0.02	38.28	0.80	1.18	0.02	38.29	0.81	1.17	0.02	38.28	0.81	1.29
	대학 소재지	0.00	1.00	0.16	0.36	0.00	1.00	0.15	0.36	0.00	1.00	0.18	0.38
	공원	0.00	44.00	5.99	6.73	0.00	117.00	6.41	7.97	0.00	117.00	6.63	7.71
	지하철이용성	0.00	97.28	19.02	28.10	0.00	99.93	20.62	28.67	0.00	97.45	20.85	28.40
	버스이용성	0.00	95.55	35.17	27.08	0.00	97.92	35.74	27.10	0.00	95.00	37.19	27.81
청년신혼 가구	표본수	1,272				5,052				1,177			
	아파트 비율	0.00	100.00	58.97	31.65	0.00	100.00	63.83	30.46	0.00	100.00	62.28	29.00
	실거레가	0.00	6.42	2.36	1.59	0.00	7.81	2.66	1.67	0.00	7.81	3.03	1.54
	청년층 비율	12.25	62.49	22.13	6.64	12.04	56.73	21.95	4.81	11.52	56.73	22.89	6.10
	직주비	0.02	80.60	1.22	3.31	0.02	80.60	1.23	3.32	0.02	80.60	1.20	3.20
	대학 소재지	0.00	1.00	0.16	0.37	0.00	1.00	0.15	0.36	0.00	1.00	0.19	0.39
	공원	0.00	44.00	6.94	7.04	0.00	44.00	6.27	6.90	0.00	44.00	6.82	7.18
	지하철이용성	0.00	85.08	1.89	9.44	0.00	96.27	9.55	22.86	0.00	96.27	9.83	21.95
	버스이용성	0.00	92.99	45.75	29.36	0.00	97.92	41.05	29.17	0.00	89.92	41.12	27.46

적이 청년 1인 가구와 신혼 가구의 요구에 부합하는 정도에서 차이가 있기 때문으로 추정된다. 반면, 버스 이용성은 청년 1인 가구에 비하여 상대적으로 높은 값을 갖는 것으로 확인되었다.

2) 주거입지 선택 특성 분석 결과

(1) 청년 1인 가구

청년 1인 가구의 소득수준별 주거입지 선택 요인에 대한 조건부 로지스틱 회귀분석 모형 적용 결과는 〈표 3〉과 같다. 분석 결과, 청년 1인 가구는 소득수준에 따라 주거입지 선택에 영향을 미치는 요인이 상이하었다. 집단별 분석 결과를 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 저소득 집단의 경우, 아파트 비율, 실거레가, 청년층 비율, 직주비, 지하철 이용성이 유의미한 변수로 확인되었다. 이 중, 아파트 비율과 실거레가 변수의 로지스틱 회귀계수는 부(-)의 값이 도출되었으며,

이는 해당 입지요인들이 높은 값을 갖는 행정동을 주거입지로 선택할 확률이 낮음을 나타낸다. 이러한 결과는 저소득 청년 1인 가구의 경제적 취약성으로 인해 아파트가 갖는 상대적으로 높은 주택 가격 때문에 해당 지역을 주거입지로 선택하기 어려운 것으로 판단된다. 청년층 비율은 주거입지 선택에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 이는 유사한 사회·경제적 계층이 특정지역에 공간적으로 집중한다는 선행연구(권세연·박환용, 2014)에 부합하는 결과이다. 부(-)의 영향으로 분석된 직주비는 직장과 인접한 주거지를 지향하는 청년층의 주거지 선호에도 불구하고 실질적으로 그러한 지역을 선택하지 못하는 현상(이백진 외, 2012)을 의미하는 결과이다. 그리고 지하철 이용성은 부(-)의 영향을 미쳤으며, 이는 청년 1인 가구의 활발한 도시활동 수요에도 불구하고 경제적 여력의 부족으로 인해 지하철 역에 인접한 지역을 주거입지로 선택할 확률이 낮음을 나타내는 결과이다.

둘째, 중간소득 가구 집단에 대한 분석 결과에서는

〈표 3〉 청년 1인 가구의 주거입지 선택 영향요인 분석 결과

변수		저소득			중간소득			고소득		
		β	Exp(β)	Sig.	β	Exp(β)	Sig.	β	Exp(β)	Sig.
주택특성	아파트 비율	-0.007	0.993	.000 ***	0.001	1.001	.351	0.005	1.005	.001 ***
	실거래가	-0.042	0.959	.039 **	-0.004	0.996	.692	0.067	1.069	.004 ***
인구경제 특성	청년층 비율	0.031	1.032	.000 ***	-0.003	0.997	.288	-0.042	0.959	.000 ***
	직주비	-0.064	0.938	.003 ***	0.006	1.006	.100	0.003	1.003	.761
주변환경 특성	대학 소재지	-0.026	0.975	.773	-0.024	0.976	.564	0.274	1.316	.005 ***
	공원	0.001	1.001	.756	0.001	1.001	.711	-0.003	0.997	.578
교통특성	지하철이용성	-0.003	0.997	.022 **	0.001	1.001	.253	0.002	1.002	.115
	버스이용성	-0.001	0.999	.346	0.000	1.000	.921	0.002	1.002	.214
Likelihood test		135.7			7.1			82.7		

* $<.10$, ** $<.05$, *** $<.01$

주거입지 선택에 유의미한 영향을 미치는 요인이 도출되지 않았으나, 직주비 변수가 유의수준 10%의 경계에 있는 것으로 확인되었다. 이는 서울대도시권 내 중간소득 청년 1인 가구의 경우, 실증분석에 활용한 입지 특성 관련 설명변수들에 의해 영향을 받기보다는 해당 계층이 상대적으로 주택 및 교통 특성보다는 경제적인 측면에 영향을 받을 수 있는 것으로 해석할 수 있다.

셋째, 고소득 청년 1인 가구에 대한 분석 결과, 아파트 비율, 실거래가, 청년층 비율, 대학 소재지가 유의미한 영향요인으로 분석되었으며, 해당 변수들은 저소득 집단의 분석결과와 명백히 상이한 결과를 나타냈다. 주택 특성 항목의 아파트 비율과 실거래가 변수는 정(+)의 영향으로 분석되어, 고소득 집단은 주거환경 편의성이 양호하다고 인식되고 있는 주택유형인 아파트 중심의 주거입지 선택을 하는 것으로 해석된다. 청년층 비율은 해당 가구 주거입지 선택의 부정적인 영향요인으로 확인되었다. 이는 유사한 계층으로 이루어지는 주거지 분화 현상과는 다른 양상을 나타내는 결과로, 최근 청년 1인 가구가 문화·여가 활동을 홀로 실행하는 생활양식(이소영·오명원, 2019)이 반영된 결과로 판단된다. 또한, 대학 소재지인 지역의 주거입지 선택 확률이 약 1.25배 높은 것으로 분석되었고, 이는 대학을 졸업하더라도 1인 가구를 유지하고 있는 경우에는 기존 주거지를 크게 변경하지 않고 대학 인근

의 각종 서비스를 이용하고자 하는 것으로 해석할 수 있다.

(2) 청년 신혼 가구

청년 신혼 가구의 소득수준별 주거입지 선택 영향요인에 대한 조건부 로지스틱 회귀분석 결과는 〈표 4〉와 같다. 청년 신혼 가구 역시 소득수준에 따른 영향요인의 차이를 보여주었을 뿐만 아니라, 청년 1인 가구에 대한 분석 결과와 뚜렷한 차이를 나타냈다.

첫째, 저소득 집단에서, 아파트 비율, 실거래가, 직주비, 공원, 지하철 이용성이 유의미한 영향요인으로 분석되었다. 이는 주거비가 상대적으로 저렴한 비아파트 중심의 직장에 인접한 주거지를 해당 계층의 주거지로 선택함을 나타내는 결과이다. 또한 그러한 주거입지 선택 이외에, 주거비가 저렴한 교외지역을 주거지로 선택함으로써 주변에 공원이 다수 위치하나 지하철 이용성은 상대적으로 낮게 됨을 의미한다. 종합하면, 저소득 청년 신혼가구의 주거입지 선택 여력 부족에 의한 것으로 해석할 수 있으며, 청년층의 결혼 시점에 비아파트를 선택하는 행태(최월 외, 2010)에 부합하는 결과이다.

둘째, 중간소득 가구 집단의 경우, 아파트 비율, 실거래가, 청년층 비율, 지하철 이용성이 유의미한 변수로 도출되었다. 아파트 비율, 지하철 이용성 변수는 정(+)의 영향요인, 그리고 청년층 비율, 실거래가 변수

〈표 4〉 청년 신혼 가구의 주거입지 선택 영향요인 분석 결과

변수		저소득			중간소득			고소득		
		β	Exp(β)	Sig.	β	Exp(β)	Sig.	β	Exp(β)	Sig.
주택특성	아파트 비율	-0.003	0.997	.001 ***	0.001	1.001	.012 **	-0.002	0.998	.099 *
	실거래가	-0.039	0.961	.061 *	-0.023	0.978	.027 **	0.154	1.167	.000 ***
인구경제 특성	청년층 비율	0.008	1.008	.168	-0.007	0.993	.031 **	0.019	1.020	.002 ***
	직주비	0.061	1.063	.005 ***	0.000	1.000	.990	-0.084	0.920	.017 **
주변환경 특성	대학 소재지	-0.127	0.881	.140	-0.024	0.976	.582	0.192	1.211	.026 **
	공원	0.007	1.007	.096 *	-0.003	0.997	.295	0.005	1.005	.353
교통특성	지하철이용성	-0.029	0.971	.000 ***	0.003	1.003	.000 ***	-0.001	0.999	.452
	버스이용성	0.002	1.002	.142	0.000	1.000	.452	0.000	1.000	.714
Likelihood test		199.7			38.4			87.7		

*<.10, **<.05, ***<.01

는 부(-)의 영향요인으로 확인되었는데, 이는 청년층 보다는 일반적인 가구의 주거입지 선택 패턴과 유사한 것으로 판단된다. 아파트에 대한 선호, 주거비 부담에 대한 절감, 다양한 연령 계층과의 혼합 거주, 지하철 이용성에 대한 선호 등을 통해 도출된 결과를 해석할 수 있다.

고소득 집단에서 유의미한 변수는 아파트 비율, 실거래가, 청년층 비율, 직주비, 대학 소재지였다. 실거래가와 청년층 비율, 대학 소재지는 정(+)의 영향요인으로, 보다 높은 수준의 주거환경에 대한 요구가 반영된 결과이자, 유사한 성향과 생활 양식을 갖는 계층과 밀집 거주하는 경향을 나타내는 결과이다. 아파트 비율, 직주비는 부(-)의 영향을 나타냈다. 이는 고소득 청년 신혼 가구의 경우에는 아파트만이 아닌 다양한 형태의 주거를 선택할 뿐만 아니라, 고용 중심지보다는 주거 중심의 순화된 주거입지를 선택하는 것으로 해석된다. 이와 함께, 대학 소재지 역시 주거입지 선택에 긍정적으로 작용하였다.

5. 결론 및 시사점

연구는 서울대도시권에 거주하는 청년 1인 가구와 신혼 가구를 대상으로 소득수준별 주거입지 선택 요인에 대하여 실증분석을 수행하였다. 조건부 로지스틱

회귀분석 모형을 적용하여 도출한 주요 결과와 시사점은 다음과 같다.

첫째, 청년 1인 가구와 신혼 가구, 그리고 가구유형별로 소득수준에 따른 주거입지 선택의 영향요인 간 차이를 확인하였다. 이는 청년층을 대상으로 하는 주거정책의 수립 시, 가구의 생애주기 변화와 소득수준 등의 사회·경제적 요인을 반영한 보다 세부적인 가구 유형의 고려가 필요함을 시사하는 결과이다.

둘째, 청년 1인 가구의 소득수준별 주거입지 선택 요인 분석 결과는 저소득 집단과 고소득 집단 간 결과의 명확한 차이가 확인되었다. 고소득 청년 1인 가구는 주거용도 중심의 아파트를 위주로 투자가치를 고려한 입지 선택을 하는 것으로 나타났다. 반면, 저소득 집단에 속한 가구는 선호하는 주거입지에 대한 선택보다는 현실적 조건을 고려한 주거입지 선택을 하는 것으로 판단되었다. 특히, 동일 연령층과의 밀집 거주지 형성, 대중교통 이용성 부족 등은 저소득 청년 1인 가구의 주거문제 해결을 위한 핵심 고려사항으로 검토할 필요가 있다.

셋째, 청년 신혼 가구에 대한 분석 결과에서, 중간소득 집단은 저렴한 아파트 위주의 대중교통이 편리한 지역이라는 일반적인 가구의 주거입지 특성과 유사한 특성을 보여주었다. 반면 저소득과 고소득 집단에서, 전자는 경제적 제약에 따른 직장 중심의 주거입지 선택이 확인되었으며, 후자는 주택의 투자가치와 주거용

도 중심의 유사한 가구유형 간 밀집 거주 양상을 나타냈다.

청년 1인 및 신혼 가구 모두에서 저소득 집단은 가구의 경제적 조건이라는 제한적 합리성에 기초한 주거입지 선택 행태를 나타냈으나, 저소득 계층은 타 소득 계층과의 경쟁에서 상대적으로 불리한 여건을 갖고 있기 때문에 선호하는 주거입지에 대한 실질적 이용은 제한적인 것으로 해석된다. 이는 최근의 청년 가구 주거입지 교외화 현상을 설명할 수 있는 결과이다. 따라서 청년층을 위한 주거비 보조 정책 또는 부담가능 주택의 적정지역 공급이 필요함을 시사하는 결과이다. 또한, 소득수준이 유사하다고 할지라도 1인 가구에서 신혼 가구로의 생애주기 변화에 따른 주거입지 선택 요인이 달라지는 점을 고려할 필요가 있다. 특히, 주택, 직장, 교통, 문화·여가 등을 종합적으로 고려한 청년 주거 정책에 대한 설계, 지하철 등 대중교통 접근성을 고려한 저소득층 청년 가구 거주여건 제고, 소득계층 간 사회적 혼합(social mix) 등에 대한 심도 있는 검토 하에 지속가능한 맞춤형 주거 지원 정책 마련이 요구된다고 할 수 있다.

연구에서는 서울대도시권 거주 청년 1인 가구와 신혼 가구를 소득수준으로 구분하여 주거입지 선택 요인의 차이를 확인하였다. 여러 대안 중 가구의 사회·경제적 특성에 부합하는 최적 대안 또는 제한적으로 합리적인 대안 주거입지 선택을 확인할 수 있었다는 점에서 기존 선행연구와 차별화된다. 단, 기초자료 확보의 어려움과 분석 방법론의 특성으로 인해, 실증분석에 고려할 필요가 있는 주거입지 선택 관련 요인인 주거만족, 가구의 주택 점유형태 차이 등 추가적인 요인들을 포함하지 못한 점, 그리고 주거이동의 공간적 범위를 반영한 가상의 미선택 주거입지 대안 설정 및 공원과 버스 등에서 시설이 갖는 규모의 영향을 고려하지 못한 점은 향후 추가적인 연구가 필요한 부분이다. 또한, 청년 1인 가구와 청년 신혼 가구 각각의 집단에 대한 주거입지 선택 행태 및 영향요인에 대하여 보다 구체적이고 상세한 실증분석 연구 역시 추가적인 심층분석이 필요한 연구 주제임을 밝혀둔다.

주

- 1) 가구별 가상의 미선택 대안 개수의 변화를 통한 분석 결과의 강건성(robustness) 비교를 통해 적정 대안 개수를 설정한 선행연구(조윤성 외, 2018)에서 적용한 기준을 차용하였음.
- 2) 분석대상 가구별로 가상의 미선택 대안 10개를 추가해야 함을 고려하여, 청년 1인 가구의 경우 전체 표본 가구를 무작위 추출하여 신혼 가구와 동일한 7,501가구를 최종적인 실증분석 자료로 구축하였음.

참고문헌

- 권세연·박환용, 2014, 서울시 1인 가구의 주거환경만족 영향요인 연구, 「주택연구」, 22(1), 2014, pp.77-104.
- 김경덕·김병량, 2018, 주거지역 결정요인이 주거만족도에 미치는 영향 -제주특별자치도를 중심으로-, 「주거환경」, 16(4), 2018, pp.271-285.
- 김영주·곽인경, 2020, 청년 1인가구의 주거환경과 우울감에 관한 탐색적 연구, 「한국공간디자인학회논문집」, 15(4), pp.242-250.
- 김재홍, 2006, 명시선호실험을 이용한 소득계층별 주거입지 속성가치의 격차 분석, 「지역연구」, 22(2), pp.3-26.
- 김주원·정의철, 2011, 소형가구 연령대별 주택수요 특성분석, 「주택연구」, 19(2), pp.123-150.
- 김진후·조강현·이재수, 2020, 수도권 베이비부머 가구의 주거이동과 주거입지 선택의 영향 요인, 「감정평가학논집」, 19(1), pp.187-214.
- 김혜영, 2014, 유동하는 한국가족: 1인가구를 중심으로, 「한국사회」, 15(2), pp.255-292.
- 박미선, 2017, 1인 청년가구 주거여건 개선을 위한 정책 지원 방안, 「국토정책 Brief」, 627, pp.1-8.
- 박원석, 2015, 부산·경남 가구의 가구특성별 주거입지 선호 요인 분석 -수도권 및 대구·경북 가구와의 비교-, 「국토지리학회지」, 49(4), pp.411-423.
- 성현곤, 2012, 주거입지선택에서의 대중교통 접근성과 직주균형의 구조적 관계가 가구수준의 통행행태에 미치는 영향, 「국토계획」, 47(4), pp.265-282.
- 이백진·서민호·김혜란·정일호, 2012, 주거입지 선호의식 분석 -주거입지 요소별 한계수준과 가구특성별 격차를 중심으로-, 「국토연구」, pp.17-33.
- 이소영·오명원, 2019, 청년·신혼가구의 라이프스타일 유형과 주거 선호 연구, 「한국실내디자인학회 논문집」, 28(5), pp.125-133.
- 이용민, 2020, 신혼부부 맞춤형 주거생활서비스 개발을 위한

- 요구 분석, 「한국주거학회논문집」 31(2), pp.65-73.
- 이재수·원재웅, 2017, 서울 전출입 가구의 주거이동 특성과 이동 요인 연구 - 2001~2010년 간 서울 대도시권의 가구이동, 「국토계획」, 52(5), pp.27-45.
- 이정섭, 2011, 생애주기에 따른 주거이동 모형에 대한 출생 코호트 접근과 해석, 「한국지역지리학회지」, pp.75-95.
- 이현정, 2016, 취약계층의 주거안정을 위한 정책과 제도, 「한국정관리학회 학술발표대회 자료집」, pp.141-157.
- 임유라·추장민·신지영·배현주·박창석, 2009, 소득계층요인에 따른 자연녹지와 도시공원의 접근성 분석 경기 도 성남시를 대상으로, 「국토계획」, 44(4), pp.133-146.
- 임창호·이창무·손정락, 2002, 서울 주변지역의 이주 특성 분석, 「국토계획」, 37(4), pp.95-108.
- 전명진·강도규, 2016, 수도권 주거 이동 가구의 주거입지 선택 요인 분석, 「지역연구」, 32(1), pp.83-103.
- 정희주·오동훈, 2014, 청년세대 1, 2인 가구의 주택점유형태에 영향을 미치는 요인에 관한 연구, 「국토계획」, 49(2), pp.95-113.
- 조운성·김기중·이창효, 2018, 학령기 자녀를 둔 맞벌이 가구의 주거입지 특성 분석 -수도권을 중심으로-, 「서울도시연구」, 19(4), pp.43-59.
- 최령·이준민, 2014, 사회초년생의 주거실태 및 요구에 관한 연구, 「한국주거학회 학술대회논문집」, p.97.
- 최막중·임영진, 2001, 가구특성에 따른 주거입지 및 주택유형 수요에 관한 실증분석, 「국토계획」, 36(6), pp.69-81.
- 최열·김영민·조승호, 2010, 생애주기에 따른 주거이동 특성 분석, 「대한토목학회논문집(D)」, 30, pp.313-321.
- de Palma, A., N., Picard, P. A. & Waddell, P., 2007, Discrete choice models with capacity constraints: An empirical analysis of the housing market of the greater Paris region, *Journal of Urban Economics* 62(2), pp.204-230.
- Habib, K. M. N. & Miller, E. J., 2009, Reference-dependent residential location choice model within a relocation context, *Transportation Research Record* 2133, pp.92-99.
- McFadden, Daniel, 1973, *Conditional logit analysis of qualitative choice behavior*. Berkeley: Institute of Urban and Regional Development
- Schirmer, P. M., van Eggermond, M. A. B. & Axhausen, K. W., 2014, The role of location in residential location choice models A review of literature, *Journal of Transport and Land Use* 7(2), pp.3-21.
- Waddell, P., 2006, *Reconciling household residential location choices and neighborhood dynamics*, Working Paper.
- 게재신청 2021.08.18
 심사일자 2021.12.16
 게재확정 2022.01.05
 주저자: 박정연, 교신저자: 이창효

〈부록〉

분류	변수명	저소득		중간소득		고소득	
		t-검정	분산	t-검정	분산	t-검정	분산
주택 특성	아파트 비율	.000	<.001	.027	<.001	.147	.005
	실거래가	.001	<.001	.000	<.001	.000	<.001
인구경제 특성	청년층 비율	.000	<.001	.000	<.001	.000	.003
	직주비	.242	<.001	.000	<.001	.000	.008
주변환경 특성	대학 소재지	.285	.663	.191	.526	.150	.365
	공원	.059	<.001	.000	.343	.012	.569
교통 특성	지하철이용성	.000	<.001	.000	<.001	.000	<.001
	버스이용성	.003	<.001	.000	<.001	.343	.002